

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 3 février 1982
N° de pourvoi: 80-15794
Publié au bulletin
REJET

Pdt M. Frank, président
Rpr M. Dragon, conseiller rapporteur
Av.Gén. M. Dussert, avocat général
Av. Demandeur : SCP Calon Guiguet, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

SUR LE MOYEN UNIQUE : ATTENDU, SELON L'ARRET CONFIRMATIF ATTAQUE (AIX-EN-PROVENCE, 10 JUIIN 1980), QUE, PAR ACTE SOUS SEING PRIVE DU 21 AOUT 1973, LES CONSORTS Y... ONT VENDU A M X... UNE PROPRIETE SOUS LA CONDITION SUSPENSIVE DE L'OBTENTION D'UN PRET PAR L'ACQUEREUR, ETANT SPECIFIE QU'UN PERMIS DE CONSTRUIRE AVAIT ETE DELIVRE ET QUE LA VENTE SERAIT REITEREE AVANT LE 15 JANVIER 1974;

QUE, PAR ACTE SOUS SEING PRIVE DU 16 SEPTEMBRE 1973, LES PARTIES ONT CONVENU QUE LA VENTE SERAIT EGALEMENT SOUMISE A LA CONDITION SUSPENSIVE << DE L'OBTENTION DEFINITIVE DU PERMIS DE CONSTRUIRE NOUVEAU, SI BESOIN ETAIT, AINSI QUE DE PROROGER LA DATE LIMITE >>;

QUE LES VENDEURS AYANT FAIT CONNAITRE A M X... QU'IL CONVENAIT DE METTRE UN TERME AU DELAI DE REALISATION DE LA VENTE ET CE DERNIER LEUR AYANT FAIT SAVOIR QU'AUCUNE SUITE NE POUVAIT ETRE DONNEE, POUR L'INSTANT, A SA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE, FAUTE PAR LA COMMUNE D'AVOIR STATUE SUR LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS, LES CONSORTS Y... L'ONT ASSIGNE POUR VOIR DIRE LA CONDITION DEFAILLIE ET LA VENTE CADUQUE;

ATTENDU QUE M X... FAIT GRIEF A L'ARRET D'AVOIR FAIT DROIT A CETTE DEMANDE ALORS, SELON LE MOYEN, << QUE LA VENTE AYANT ETE CONSENTIE AVEC UN PERMIS DE CONSTRUIRE CADUC, ET LES VENDEURS AYANT CONSENTI << EN COMPENSATION FORFAITAIRE >> DU RETARD CAUSE PAR LEUR DISSIMULATION DE CETTE CADUCITE, UN ACTE MODIFICATIF MAINTENANT LE PRIX INITIAL TOUT EN PROROGANT LA DATE LIMITE, SANS INDICATION DE DUREE, LA COUR D'APPEL NE POUVAIT REFUSER DE CONSTATER L'ACQUISITION, LE 5 JUIIN 1979, DE LA CONDITION STIPULEE AU CONTRAT, SANS VIOLER L'ARTICLE 1176 DU CODE CIVIL >>;

MAIS ATTENDU QUE LA COUR D'APPEL, PAR MOTIFS PROPRES ET ADOPTES, APRES AVOIR JUSTEMENT RAPPELE QU'AUX TERMES DE L'ARTICLE 1175 DU

CODE CIVIL TOUTE CONDITION DOIT ETRE ACCOMPLIE DE LA MANIERE DONT LES PARTIES ONT VRAISEMBLABLEMENT VOULU ET ENTENDU QU'ELLE LE FUT, A, PAR UNE RECHERCHE DE LA COMMUNE INTENTION DES PARTIES, RETENU SOUVERAINEMENT QUE CELLES-CI N'AVAIENT PU ENVISAGER QUE LES CONDITIONS SUSPENSIVES PREVUES PUISSENT S'ACCOMPLIR PLUS DE SIX ANS APRES LA SIGNATURE DE LA CONVENTION, ALORS QU'IL N'AVAIT ETE STIPULE << AUCUNE INDEXATION DU PRIX DE VENTE, NI AUCUN COEFFICIENT DE REVALORISATION >>;

QUE L'ARRET A PU AINSI DECLARER CADUCS LES ACCORDS INTERVENUS LES 21 AOUT ET 16 SEPTEMBRE 1973;

D'OU IL SUIIT QUE LE MOYEN N'EST PAS FONDE;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 10 JUIN 1980 PAR LA COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE.

Analyse

Publication : Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre civile 3 N. 37

Décision attaquée : Cour d'appel Aix-en-Provence (Chambre 1) , du 10 juin 1980

Titrages et résumés : VENTE - Modalités - Condition suspensive - Terrain à bâtir - Permis de construire - Délivrance - Délai - Délai non spécifié.

La vente d'un immeuble conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire, et dont la réalisation qui n'était soumise à aucun délai, n'a pu intervenir faute par la commune d'avoir statué sur le plan d'occupation des sols, a pu être déclarée caduque dès lors que l'arrêt, après avoir justement rappelé que toute condition doit être accomplie de la manière dont les parties ont vraisemblablement voulu et entendu qu'elle le fût, retient souverainement que les parties n'ont pu envisager que la condition suspensive puisse s'accomplir plus de six ans après la signature de la convention alors qu'il n'avait été stipulé aucune indexation du prix de vente ni aucun coefficient de revalorisation.

* CONTRATS ET OBLIGATIONS - Modalités - Condition - Condition suspensive - Réalisation - Délai - Délai non spécifié. * CONTRATS ET OBLIGATIONS - Modalités - Condition - Condition suspensive - Réalisation - Réalisation de la manière dont les parties l'ont vraisemblablement entendu. * URBANISME - Permis de construire - Délivrance - Condition de la vente - Délai non spécifié - Effets.

Précédents jurisprudentiels : CF. Cour de Cassation (Chambre civile 1) 1963-01-09 Bulletin 1963 I N. 24 p. 21 (REJET).

Textes appliqués :

- Code civil 1175
- Code civil 1176